



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

14

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 11.11.09

Drucksachen-Nr.: V/67

Beschluss-Nr.: 57/04/09

Beschlussdatum: 11.11.09

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“**
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:

☐ Oberbürgermeister	☐ Hauptausschuss
☐ Betriebsausschuss	☐ Jugendhilfeausschuss
☐	☒ Stadtvertretung

Beratung im:

☒	22.10.09	Hauptausschuss	☒	26.10.09	Stadtentwicklungsausschuss
☒	05.11.09	Hauptausschuss	☐		Kulturausschuss
☐		Finanzausschuss	☐		Schul- und Sportausschuss
☐		Rechnungsprüfungsausschuss	☐		Sozialausschuss
☐		Jugendhilfeausschuss	☐		Umweltausschuss
☐		Betriebsausschuss	☐		

Neubrandenburg, 14.10.09

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage

- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „an der Tollense“ und seiner Begründung in der Zeit vom 02.07. bis zum 03.08.09 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. It. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Straßenbauamt Neustrelitz (31.07.09)	2.3
1.2 Landesamt für Kultur u. Denkmalpflege (10.08.09)	15.2
1.3 Untere Denkmalschutzbehörde (04.08.09)	15.3
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Untere Verkehrsbehörde (04.08.09)	2.5
2.2 Untere Straßenbaubehörde (21.08.09)	2.12
2.3 E.ON edis AG (10.07.09)	4.3
2.4 neu.sw (06.08.09)	4.4
2.5 STAUN (30.07.09)	8.2
2.6 Untere Naturschutzbehörde (07.08.09)	8.3
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen	
3.1 Handwerkskammer (20.08.09)	13.1
3.2 IHK (03.08.09)	13.2
3.3 BUND (03.08.09)	18.1
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum B-Planverfahren	
4.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung (10.08.09)	1.3
4.2 Verbundnetz Gas AG (30.07.09)	4.1
4.3 Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH (16.07.09)	6.1
4.4 LUNG (17.07.09)	8.1
4.5 RV der Gartenfreunde (21.07.09)	18.3
5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das B-Planverfahren	
5.1 Deutsche Telekom AG (31.07.09)	
6. Keine Antwort gaben	
6.1 Landesamt für innere Verwaltung M-V	

II. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum B- Planverfahren

1.1 Gemeinde Blankenhof (15.07.09)	2.1
1.2 Gemeinde Woggersin (11.08.09)	2.7
1.3 Gemeinde Wulkenzin (14.07.09)	2.8
1.4 Gemeinde Zierzow (14.07.09)	2.9

Hinweis: Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 02.07. bis 03.08.09 sind keine Stellungnahmen von Bürgern, Vereinen oder anderen Interessenvertretungen eingegangen.

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- in der Planzeichnung (Teil A):

- Verbreiterung der Anliegerstr. Teilfläche 2 im Bereich der Anbindung an die Rostocker Str. (Dambböschung erforderlich)
- Übernahme des Stromkabels, Leitungsrecht zugunsten der neu.sw eintragen
- Übernahme der Bodendenkmale
- Festsetzung von 3m breiten privaten Grünflächen parallel zur Tollense
- Rücknahme der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Überplanung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstr.)
- Ergänzung des geschützten Baumbestandes nach § 26 LNatG (6 Stück) und der geplanten Baumfällungen (4 Stück)

- im Text – Teil B:

- Umformulierung Festsetzung 1.1.4 im 1. Satz: *„Gemäß 9 Abs. 3 BauGB muß im WA die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens mindestens 10 cm und darf höchstens 50 cm über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen.“*
- Streichung der alten Festsetzung 1.1.5 und Aufnahme des Verbots von Kellergeschossen als Hinweis: *„Im WA sind Unterkellerungen von baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind und nachgewiesen ist, dass schädliche Auswirkungen auf das Umfeld, Bebauung und Gehölze nicht zu erwarten sind.“*
- Änderung Festsetzung 1.2.1: Garagen und Carport ohne Einschränkung zulässig / Einschränkungen nur für Nebenanlagen
- Neue Festsetzung 1.1.5 mit folgendem Wortlaut aufnehmen: *„ Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.“*
- Einfügen einer Festsetzung zu Grünflächen, neu unter 1.4, mit Punkt 1.4.1 *„Die 3m breiten Grünflächen entlang des Tollenseufers sind zu begrünen und naturnah zu gestalten.“*
- Neufassung und Ergänzung der Festsetzungen zu den Pflanzbindungen im Punkt 1.5 (alt 1.4) *1.5.1 Auf jeder der an den Uferbereich der Tollense grenzenden privaten Grünflächen sind vom Vorhabenträger ein einheimischer, standort-gerechter Laubbaum als Hochstamm 3x verpflanzt, Kronenansatz 2m, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen.*

*1.5.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind vom Vorhabenträger Erlen *Alnus x spaethii* als Hochstamm 3x verpflanzt, Kronenansatz 2m, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen.*

1.5.3 Zur vollständigen Kompensation sind auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flur-stücken 326/2 und 327 der Flur 13, Gemarkung Neubrandenburg (Uferbereich der Tollense westlich der Bachstr.) von Vorhabenträger 7 einheimische, standortgerechte Laubbäume der Arten

Alnus glutinosa (Roterle),

Betula pendula (Birke),

Fraxinus excelsior (Esche) oder

Prunus padus (Traubenkirsche)

Als Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz 2m, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Streichung bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 2.0/2.1

- in der Begründung:

Die Begründung wurde den Änderungen entsprechend angepasst. Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. Über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- II. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 37 „An der Tollense“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. Über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Straßenbauamt Neustrelitz

St. Stadtplanung

Abl. Az.: T R K V F

Eingang am: 08. Aug. 2009

Antw. Eing.-Nr.: 1655

Beauftragter: Herr Langer

Telefon: 03981 / 257-173

Telefax: 03981 / 257-179

E-Mail: myklanger@sbw/mv-regierung.de

Aktenzeichen: 1220-553-01

Seite(n): 1 von 2

Datum: 2009-07-31

Tgb.-Nr.: 19/18/09

17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Friedrich-Engels-Ring 53

Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

TöB-Beteiligung – Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 37 mit Schreiben vom 07.07.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“ mit Stand April 2009 ergeht seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 104 Rostocker Straße. Die B 104 liegt in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für eine Nutzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. straßenbegleitend als „Mischgebiet“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei separate Teilflächen. Zur verkehrlichen Erschließung der Teilfläche 1 ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Anbindung an die Alte Rostocker Straße (Stadtstraße) vorgesehen. Die Erschließung der Teilfläche 2 soll über eine zweite Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der B 104 Rostocker Straße aus erfolgen. Hierzu wurde der seitens des Straßenbauamtes geforderte „kurze“ Rechtsabbiegestreifen in den Bebauungsplan übernommen.

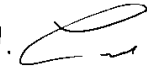
Die weiteren Planungen bezüglich der Rechtsabbiegespur auf der B 104 sind dem Straßenbauamt Neustrelitz zur Prüfung der entwurfstechnischen Einzelheiten vorzulegen. Im Zuge dieser Planungen sind für die Anbindung an die B 104 auch die Nachweise über die Befahrbarkeit für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug und die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder nach RAS-K-1 zu erbringen. Für die zusätzlichen Verkehrsflächen auf der Bundesstraße ist ein Ablösebeitrag an die Straßenbauverwaltung zu entrichten, was in einer Vereinbarung zu regeln ist. Die Kosten für die Baumaßnahme sind in voller Höhe vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Verkehrsbehörde abzustimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Anbindung an die Rostocker Straße lediglich die Fahrbeziehungen rechtsrein und rechtsraus zugelassen werden können. Das Abstimmungsergebnis (Markierungs- und Beschilderungsplan) ist dem Straßenbauamt Neustrelitz vor Baubeginn zu übergeben. Außerdem ist der Zeitraum der Baudurchführung abzustimmen und Einschränkungen auf der B 104 Rostocker Straße sind zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die notwendigen Planungen übergeben; die erforderlichen Vereinbarungen werden abgeschlossen (verantwortlich: Vorhabenträger).

Die untere Verkehrsbehörde wurde beteiligt; die Erschließungsmaßnahmen werden abgestimmt.

Hinweise im letzten und vorletzten Satz sind nicht relevant für das B-Planverfahren.

zu 1.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Straßenbauamt Neustrelitz Bearbeiter: Herr Langer Seite 2 von 2 Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen darüber hinaus keine weiteren Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, sofern das Bundesfernstraßengesetz Beachtung findet und für Planungen, die im Zusammenhang mit der Bundesstraße stehen können, die Zustimmung des Straßenbauamtes Neustrelitz eingeholt wird. Mit dem Abwägungsprotokoll ist dem Straßenbauamt auch der bestätigte Bebauungsplan zu übergeben. Dem zusätzlich beigelegten Entwurf der Planzeichnung - Teil A, der im Falle einer zwischenzeitigen Einigung des Vorhabensträgers mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 583 und 585 als Vorzugsvariante zum Tragen kommen soll, wird seitens des Straßenbauamtes nicht zugestimmt. Sofern die beiden Flurstücke erworben werden, ist die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes über eine Straße vorzunehmen, die entweder an die Alte Rostocker Straße oder an die Bachstraße anbindet. Eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die B 104 ist nach Auffassung des Straßenbauamtes Neustrelitz in dem Fall nicht zustimmungsfähig. Es ergeht noch der Hinweis, dass durch das Straßenbauamt derzeit Baumaßnahmen auf der B 104 Rostocker Straße vorgesehen sind, die stadteinwärts einen Um- und Ausbau und stadtauswärts eine Deckenerneuerung sowie die Instandsetzung der Brücke über den Oberbach beinhalten. Die Bau- durchführung dieser Maßnahmen ist in Abhängigkeit vom Grunderwerb und der Finanzierung in den Jahren 2010 und 2011 geplant. Mit freundlichen Grüßen i. v. X. Amtsleiter 	Die Planungen im Zusammenhang mit der Bundesstraße werden abgestimmt; die notwendigen Zustimmungen werden rechtzeitig eingeholt. Mit dem Abwägungsprotokoll wird ein Bebauungsplan übergeben. Der zusätzlich beigelegte Plan kommt aus gegenwärtiger Sicht nicht zum Tragen. Sollten sich bei der weiteren Planung und Umsetzung anderweitige Tatsachen ergeben, wird die Behörde erneut beteiligt. Diese Variante wird durch die untere Verkehrsbehörde bevorzugt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Umwelt, Bauleitplanung
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	B
R	G
WVL	V
	F
	D

Ihr Schreiben: 13.07.2009 1697
Ihr Zeichen: 61.30.037
Mein Zeichen: 01-3-NB/Neubrandenburg, Stadt-37-01

Schwerin, den 10.08.2009

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 37 "An der Tollense" der Stadt Neubrandenburg, hier: Entwurf

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, NB

gez. Ewa Prync-Pommerencke
Abteilungsleiterin

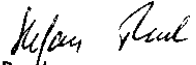
1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Plan und die Begründung übernommen.

Zu 1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 10.08.2009 zum Az: 01-3-NB/Neubrandenburg, Stadt-37-01 Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 37 "An der Tollense" der Stadt Neubrandenburg, hier: Entwurf weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 03981 / 2399781 Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden. Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden. Nebenbestimmungen: <i>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:</i> <i>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</i> Hinweis: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V]. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.	

1.3 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20 Neubrandenburg, 04.08.2009 pre Telefon 20 97 uD-09-144-pre 2.20.20 Frau Maske Neubrandenburg- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ Denkmalrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Sehr geehrte Frau Maske, im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 37 ist derzeit ein Bodendenkmal gemäß DSchG M-V § 2 Abs. 1 und 5 bekannt (s. auch beiliegende Karte). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff in ein Bodendenkmal kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für archäologische Zufallsfunde außerhalb der bekannten Bodendenkmale gilt § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen). Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Stefan Resch	04.08.2009 (15.3) <u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Plan und die Begründung übernommen.

2.1 Hinweise und Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag
3.50 Herr Burmeister 14.05.09 2219 Abt. Stadtplanung Abl. Az.: T R WVL Antw. Eingang am: 04. Aug. 2009 <i>OK</i> Eing.-Nr.: 1609 L ☒ G V F D Mas Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense" Sehr geehrte Frau Brentführer, die mit Schreiben vom 07.07.09 übergebenen Unterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange am 29.07.09 im Rahmen der Verkehrsberatung mit Vertretern der Polizei, der Verkehrsplanung und der Straßenbaulastträger beraten. Im Ergebnis dessen wird der Vorzugsvariante der Vorrang eingeräumt. Bei der Erschließung über die Rostocker Straße ist bei beiden Varianten eine gesonderte Abbiegespur anzulegen. Das B-Plangebiet ist nur über die Fahrbeziehung Rechtsrein / Rechtsraus erschließbar. In der Begründung zum B-Plan ist auf die eingeschränkte Befahrbarkeit hinzuweisen. Mit freundlichen Grüßen  Lutz Burmeister		04.08.2009 (2.5) <u>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</u> Eine Einbeziehung der beiden Flurstücke ist bisher nicht zustande gekommen; die Vorzugsvariante wird somit nicht zum Tragen kommen. Die Abbiegespur wird angelegt; auf die eingeschränkte Befahrbarkeit wird in der Begründung hingewiesen.

2.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2.20.10, Untere Straßenbaubehörde 2.20.20 Viola Brentführer Einbeziehung in das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Hier: Stellungnahme zum Entwurf vom April 2009, Variante: Verkehrliche Erschließung durch zwei Stichstraßen gemäß Begründung Sehr geehrte Frau Brentführer, im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: - Entsprechend den Nutzungsansprüchen, die sich aus der inneren Bebauung des Standortes ergeben, ist der Bau der beiden Stichstraßen als Wohnweg mit höhengleicher Ausbildung für die verkehrliche Erschließung der geplanten 12 bis 15 Eigenheime ausreichend. Mit den lt. Plan vorgesehenen Breiten von 5,25 m für den öffentlichen Straßenraum und 4,75 m für die Fahrbahnen ist die beim Mischungsprinzip erforderliche verträgliche Nutzung durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger gesichert. - Zu beachten ist jedoch, dass bei der Festlegung des öffentlichen Straßenraumes weitere Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind. Nach der vorliegenden Begründung liegt das Plangebiet ca. 1,70 m tiefer als die Rostocker Straße. Da zum Erdbau des Gebietes keine Aussagen getroffen wurden, ist davon auszugehen, dass durch den Straßenbau Dammböschungen entstehen, die zum Straßenkörper gehören. Gleiches gilt für die Gründungsmaßnahmen, die wegen des setzungsempfindlichen Baugrundes (Torf in einer Mächtigkeit von 2,50 bis 10,00 m) erforderlich werden. Weiterhin sind die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Unterbringung von Leitungen, die Belange der Müllabfuhr und der Feuerwehr) sowie die künftige Entwässerung der beiden Wohnwege zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Ausbildung der Wendeanlagen ist die Zustimmung der Neubrandenburger Stadtwirtschaft GmbH einzuholen. Für den Fall, dass auch das anfallende Regenwasser der Straße zu versickern ist, sind die ggf. erforderlichen Sickerflächen in der festzusetzenden Verkehrsfläche entsprechend zu berücksichtigen. - Nach der VwV-StVO sollte der Parkraumbedarf in verkehrsberuhigten Bereichen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Bislang wurden in den Wohngebieten für Besucher und Lieferanten bezogen auf die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze 15 % öffentlich zu nutzende Plätze vorgesehen. Da die Anordnung von öffentlichen Parkständen in den geplanten beiden Wohnwegen nur im Ausnahmefall möglich sein wird, ist die Absicherung von öffentlichen Parkmöglichkeiten zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. - Mit den beiden Stichstraßen ist die fußläufige Erschließung des Plangebietes hinreichend gesichert. Daher ist auf die Festsetzung der beiden Fußwege zwecks Anbindung an den Weg	21.08.2009 (2.12) Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Zu 1. Im Anbindebereich der Rostocker Straße werden Dammböschungen erforderlich. Die Verkehrsflächen werden in diesem Bereich entsprechend verbreitert. Die Zustimmung der Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH liegt vor. Zu 2. Die Anordnung öffentlicher Parkstände wird berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden 1 - 2 Stellflächen entweder durch Markierung auf der Fahrbahn oder durch den Neubau zum Beispiel im Bereich der Anbindung an die Alte Rostocker Straße bzw. südlich der Wende in der Teilfläche 1 mit vorgesehen. Zu 3. Die Stadt hat den Uferweg an der Tollense als langfristiges Ziel in ihren vorbereitenden Bauleitplänen aufgenommen. Im Bebauungsplan ist somit die Option für eine spätere Anbindung (Zugang für die Allgemeinheit!) zu berücksichtigen. Außerdem ist diese Zuwegung für das StAUN wichtig, der Weg soll für die Unterhaltung mit genutzt werden können. Durch den Vorhabenträger ist ein Erwerb der Flächen nicht beabsichtigt, sie verbleiben im Eigentum der Stadt. Die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nicht geändert.

Zu 2.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
entlang der Tollense als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zu verzichten. Statt dieser sind die beiden Wege, die im Wesentlichen dem Freizeitfußgängerverkehr dienen, anderweitig zu kennzeichnen. 4. Die vorhandene Breite des Gehwegs (Straßenbaulastträger Stadt) an der B 104 ist bei Anordnung des kurzen Rechtsabbiegestreifens beizubehalten. Gleiches gilt aus Gründen der Verkehrssicherheit für den Radweg, s. Lösung Zufahrt zum Bildungszentrum Nord. 5. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Planungsgebiet geregelt werden soll, bedarf es aufgrund des Umfangs der zu klärenden Fragen und der zu berücksichtigenden Belange Dritter einer B-Plan begleitenden Planung der komplexen Erschließung. Ohne Vorliegen einer Vorplanung können daher die im Plan dargestellten Verkehrsflächen nicht bestätigt werden. Mit freundlichen Grüßen  Stefan Resch Kopie: 9.20.20, Herr Schmetzke 9.40.10, Frau Jeske 9.40.00, Frau Krentzlin	In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass der Weg im Wesentlichen dem Freizeitfußgängerverkehr dienen soll, Leitungsverlegungen zur Tollense werden notwendig. Zum Ausbau des Weges sind im Rahmen der Erschließungsplanung abschließende Entscheidungen zu treffen. Zu 4. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Zu 5. Die Erschließungsplanung wird begleitend vorgenommen. Die Behörde wird rechtzeitig mit einbezogen.

10.06.2009 (4.3)



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg
Abteilung: Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Altentreptow, 10. Juli 2009

**Vorhaben: TÖB - Planverfahren Neubrandenburg,
vorhabenbezogener B-Plan Nr. 37 "An der Tollense"**

Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0517/2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 07.07.2009 und teilen Ihnen mit:

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigegeführten **Bestandspläne** gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die **Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG**. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Abt. S. Planung		
Abl. Az.	Eingang am:	L
T	14. Juli 2009	☒
R		☐
WVL		☐
Anhw.	Eing.-Nr.: 1422	☐

Handwritten: Mas

Standort
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

Thomas Drews
T 03961 2291-3042
F 03961 2291-3030
thomas.drews@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-UP/Dr-St

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Romeike

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7486
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nach den übergebenen Bestandsplänen sind im Gehwegbereich der Rostocker Straße Leitungsbestände zu beachten.

Die vorhandenen Anlagen werden berücksichtigt.

Die nachfolgenden Hinweise sind ohne Relevanz für das Planverfahren.

Zu 2.3	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag									
e-on edis Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie sich bis 14 Tage vor Baubeginn mit uns ab. Da unser Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 10.01.10 begonnen werden. Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren. Für Rückfragen stehen unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung. Ansprechpartner sind für: <table><tr><td>Stromversorgungsanlagen</td><td>: Herr Korth</td><td>Telefon 0173 2695012,</td></tr><tr><td>Gasversorgungsanlagen</td><td>: Herr Schächinger</td><td>Telefon 03961 2291-3071,</td></tr><tr><td>Fernmeldeanlagen</td><td>: Herr Nörenberg</td><td>Telefon 03961 2291-2666.</td></tr></table> Mit freundlichen Grüßen E.ON edis AG i.A.  i.A. 		Stromversorgungsanlagen	: Herr Korth	Telefon 0173 2695012,	Gasversorgungsanlagen	: Herr Schächinger	Telefon 03961 2291-3071,	Fernmeldeanlagen	: Herr Nörenberg	Telefon 03961 2291-2666.	
Stromversorgungsanlagen	: Herr Korth	Telefon 0173 2695012,									
Gasversorgungsanlagen	: Herr Schächinger	Telefon 03961 2291-3071,									
Fernmeldeanlagen	: Herr Nörenberg	Telefon 03961 2291-2666.									

neu.sw
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender
Holger Hanson
Ingo Meyer
Aufsichtsrat
Vorsitzender
Heinrich Nostheide
John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de
Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
BLZ 150 902 00
Kto.-Nr. 3010405617
Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194
USt-IdNr.
DE 137270540
Steuernummer
072/115/00616

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtplanung
Frau Brentführer
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: Durchwahl: 0395 3500-162

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	B
R	G
WVL	V
Antw.	F

Eingang am: 10. Aug. 2009

Ansprechpartner: 1193 Datum: 6. August 2009

Technischer Service

Mas

Stellungnahme 0848/09 – TIP 30/09

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die uns mit Schreiben vom 07.07.2009 zum o. g. Vorgang übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.

Dem o. g. Entwurf wird unter Beachtung nachfolgender Hinweise zugestimmt.

Stromverteilung

zu Pkt. 10

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung des Gebietes ist die Verlegung eines Verteilungskabels von der Station Schlachthof (Brinkstraße) durch das Gebiet (westliche Erschließungsstraße) bis zum Kabelverteilerschrank am Hotel Jahnke vorgesehen. Dieses Kabel muss in einem Teilabschnitt auf dem Flurstück 566 verlegt werden. Zur Sicherung der Kabeltrasse im Bereich des Grundstückes ist die Gewährung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten von neu.sw notwendig.

Straßenbeleuchtung

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist jeweils eine Beleuchtungsanlage bestehend aus 4 bzw. 3 St. Leuchtpunkten zu errichten. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Anlage im Bereich der Rostocker Straße.

Gasverteilung

Keine Einwände.

Trinkwasserversorgung

Keine Einwände.

Fernwärmeversorgung

Keine Einwände.

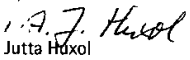
Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Stromverteilung

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen; die Dienstbarkeit zugunsten der neu.sw wird im Plan eingetragen.

Straßenbeleuchtung

Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

zu 2.4 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Seite 2 zum Schreiben neu.sw vom 6. August 2009 an Stadt Neubrandenburg Betreff Stellungnahme TI-P 30/09 B-Plan 37 Regen-/Schmutzwasserableitung zu Pkt: 10 Eine Regenwasserseitige Erschließung an das vorhandene Regenwassernetz (Sammler DN 300 zur Einleitstelle 10006ER04) ist nicht ohne Rückhaltemaßnahmen möglich. Bei Erfordernis sind in der weiteren Planung Untersuchungen zu führen einschließlich Inspektion und Vermessung. Die geplanten Einleitmengen sind über neu.sw mit dem STAUN abzustimmen. Es sollte eine Verwertung bzw. Versickerung auf den Grundstücken angestrebt werden. Für die Versickerung sind Baugrundgutachten und die Zustimmung der unteren Wasserbehörde der Stadt erforderlich. Bei einer separaten Einleitung in die Tollense ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim STAUN zu beantragen. Medianet KFA (Kabelfernsehanlagen) GmbH Der in den Bestandsplänen dargestellte Bestand der Medianet KFA wurde geprüft und ist vollständig. Im B-Plangebiet befindet sich auf den zu erschließenden Flächen kein Bestand der Medianet KFA. Im Gehweg bzw. auf den angrenzenden Grundstücken des Gehweges in der Alten Rostocker Straße befinden sich: - Koaxialkabel zur Versorgung des angrenzenden Wohngebietes Alte Rostocker Straße/ Jahnviertel - LWL-Kabel, in Leerrohre eingezogen, zur Versorgung der Stadt Neubrandenburg mit fitflat (Rundfunk, Fernsehen, Internet, Telefon) und Datendiensten. Sicherungs- und Suchschachtungen müssen im Zuge der Erschließung durch den Auftraggeber eingeplant werden. Die Medianet KFA plant die Versorgung des B-Plangebietes über das HFC-Netz der Medianet KFA aus der Bachstraße bzw. der Alten Rostocker Straße. Damit ist die Nutzung von Mehrwertdiensten, wie fitflat möglich. Ausgehend vom umzusetzenden Verstärker aus der Alten Rostocker Straße 24 in den öffentlichen Raum werden neue Kabel in die Erschließungsgebiete verlegt. Dazu wird in jedem Gebiet ein Verteilerschrank im Straßenbereich gestellt, von dort werden die Grundstücke sternförmig versorgt. Die Trassen sind im öffentlichen Bereich einzuordnen, bei Nutzung von Privatgrundstücken ist ein Leitungsrecht vorzusehen. Die Planung ist im Lageplan enthalten. Bitte beachten Sie, dass vor Beginn der Tiefbauarbeiten die Einholung einer Schachterlaubnis bei unserem Bereich Technische Dokumentation erforderlich ist. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Freundliche Grüße Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  Olf Häusler  Jutta Häxol	Regen-/Schmutzwasserableitung Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen weitere Untersuchungen. Die notwendigen Abstimmungen mit der neu.sw und dem STAUN erfolgen in Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Medianet Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Die Trassen werden im öffentlichen Bereich eingeordnet. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachtet.

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
Eingang am:	B
05. Aug. 2009	G
	V
	F
	D

Antje Beerbaum
Ihr Zeichen: 1628
Eing.-Nr.: 6130-037
Ihre Nachricht vom: 07.07.2009
Unser Aktenzeichen: StAUN NB 120c-0201/5122-13 02 000, Reg.-Nr.: 158 - 09
Bearbeiter: Frau Beerbaum
Telefon: 0395 380-5122
Telefax: 0395 380 5020
E-Mail des Bearbeiters: Antje.Beerbaum@staunb.mv-regierung.de
Internet: www.staun-neubrandenburg.de
Datum: 30.07.2009

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Wasser und Boden

Der vorliegende Entwurf zum B – Plangebiet berührt in beiden Varianten die Tollense als Gewässer I. Ordnung. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Neubrandenburg ist als zuständige Wasserbehörde für die Gewässerunterhaltung der Tollense zuständig. Es ist daher erforderlich, die geplanten Fußgängerwege zur Tollense in befestigter Form so auszubauen, dass diese gleichzeitig als Zuwegung für Unterhaltungstechnik (LKW Breite) genutzt werden können. Die Befahrbarkeit sollte durch Poller geregelt werden.

Hinweis:

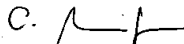
Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände durch Hochwassersituationen nicht auszuschließen.

Altlasten sind dem StAUN Neubrandenburg auf den betreffenden Flurstücken nicht bekannt. Entsprechend der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters der Stadt Neubrandenburg für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung ist die untere Abfallbehörde zu konsultieren. Dort wird auch das Altlastenkataster der Stadt Neubrandenburg geführt.

2. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen wurde festgestellt, dass die Planung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Immissionsschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, deren Vollzug in der Zuständigkeit des StAUN Neubrandenburg liegt, berührt.

Mit freundlichen Grüßen

C. 
Christa Märuschke

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1. Wasser und Boden

Die Hinweise zum Ausbau und zur Gestaltung des Weges werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hat den Uferweg an der Tollense als langfristiges Ziel in ihren vorbereitenden Bauleitplänen aufgenommen. Im Bebauungsplan wird die Option für eine spätere Anbindung (Zugang für die Allgemeinheit/im wesentlichen Freizeitfußgängerverkehr!) berücksichtigt.

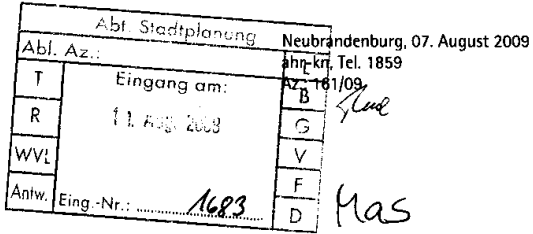
Die Unterhaltung der Tollense sollte vom Uferweg aus erfolgen.

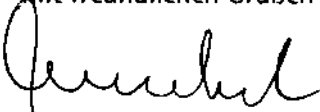
Zum Ausbau der Anbindung an den Uferweg (geplanter Fußweg) sind im Rahmen der Erschließungsplanung abschließende Entscheidungen zu treffen.

Der Hinweis auf erhöhte Grundwasserstände wird in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 2. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

2.6 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2.30 2.20.20 Frau Maske  Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB), Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2, S. 3 BauGB hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“ Sehr geehrte Frau Maske, die Behörden der Abteilung Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft beziehen zu o. g. Planung mit folgenden Anregungen, Hinweisen und Bedenken Stellung. Untere Naturschutzbehörde (ahr) Planteil Begründung Nr. 7.2 Pflanzbindungen Der Ausgleich für die Fällung von Bäumen, die nach § 26 a Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) geschützt sind, ist entsprechend des geltenden Baumschutzkompensationserlasses vorzunehmen. Danach sind lt. Anlage 1 u. a. für die Fällung eines Baumes mit einem Stammumfang > 250 cm drei Ersatzpflanzungen vorzunehmen (in Pkt. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind lediglich 2 festgesetzt). Es ist nicht nachvollziehbar, warum die in der Tabelle S. 15 aufgeführten Bäume Nr. 2, 4, 12, 17 und 18 nicht nach § 26 a LNatG M-V geschützt sein sollen und somit keiner Ausnahme von den Bestimmungen des § 26 a sowie keiner Ausgleichspflanzung bedürfen. Eine evt. Einstufung dieser baumbestanden Flurstücke als Hausgärten erachte ich für nicht haltbar, da dann die gärtnerische Zweckbestimmung für diese Flächen im Zusammenhang mit einem Wohngebäude stehen müsste, was zumindest in Bezug auf die Gehölzbestände der Flurstücke 581, 582, 586 und 588 fraglich erscheint. Die Ausnahme zum Fällen der geschützten Bäume wird gemäß § 26 a Abs. 3 LNatG M-V mit der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die Satzung das Einholen der Fällgenehmigung durch den Vorhabensträger vor Baubeginn regelt. Text – Teil B Nr. 1.4 . Pflanzbindungen Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung von jeweils 2 (großkronigen) Bäumen auf privaten Baugrundstücken als Ausgleich für die Fällung der beiden Stieleichen ist rechtlich nicht durchsetzbar, da die uneingeschränkte Nutzung der beiden nicht öffentlichen Grundstücke somit nicht mehr gewährleistet ist und andererseits nicht festgesetzt wurde, wer die Pflanzungen vornimmt (Gemeinde oder Grundstückseigentümer?). Entsprechend der geltenden Rechtssprechung sollten sich Ausgleichsflächen in Besitz der Gemeinde befinden. Somit steht die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzung in Frage (s. a. letzter Absatz in Begründung Nr. 7. 2. Pflanzbindungen).	07.08.2009 (8.3) Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Planteil Begründung Der Kompensationsbedarf beträgt für Baum Nr. 15 (STU 330/240 cm, Ausgleich 1:3=3) und für Baum Nr. 16 (STU 215 cm, Ausgleich 1:2=2) 5 Bäume. Im Entwurf vom April 2009 waren gemäß Festsetzung 1.4.1 als Ersatz für die beiden Eichen auf 3 Grundstücken je 2 Bäume = 6 Bäume zu pflanzen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird überarbeitet. Für die Fällung der genannten Bäume ergibt sich ein Ersatzbedarf von 7 Stück: Nr. 2 Esche STU 113 cm 1:1=1 Nr. 4 Esche STU 124 cm 1:1=1 Nr. 12 Esche STU 200 cm 1:2=2 Nr. 17 Birke STU 131 cm 1:1=1 Nr. 18 Robinie STU 166 cm 1:2=2 Insgesamt sind 12 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzgebote werden geändert. Ersatzpflanzungen werden festgesetzt auf den 3 m breiten privaten Grünflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze (3 x 1 = 3 Stück) sowie auf zwei Baugrundstücken im Bereich der Wendeflächen (2 x 1 = 2 Stück). 7 Bäume sind außerhalb des Plangebietes im Uferbereich der Tollense, westlich der Bachstraße (Flur 13, Flurstück 326/2 und 327) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2 m, Stammumfang 16– 18 cm zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind Roterle, Esche, Birke und Traubenkirsche. Die Baumstandorte werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Text Teil B Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden vom Vorhabensträger vorgenommen.

Zu 2.6 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2 Untere Wasserbehörde/Immissionsschutzbehörde (ker) Keine Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Planvorhaben. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (mei) Die Behörde hat keine Anregungen und Bedenken zum o. g. B-Plan. Abfallwirtschaft Dem Planvorhaben wird zugestimmt. Mit freundlichen Grüßen  Reinhard Walzel	

HANDWERKSKAMMER OSTMECKLENBURG - VORPOMMERN

Handwerkskammer Ostmecklenburg - Vorpommern
Hauptverwaltung: 17033 Neubrandenburg, Pommern 181135

Abt./Zeichen: BB/So

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

Abt. Stadtplanung 0395 5593 - 134	
Abl. Az.:	20.08.2009
Eingang am:	24. Aug. 2009
T	
R	
WA/FL	
Antw. Eing.-Nr.:	1732

Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 3. August 2009 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren zur Aufstellung des eingangs genannten Bebauungsplanes einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zu den Planungszielen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Eine Einschränkung handwerklicher Nutzungsinteressen im bestandsgeschützten Sinne ist nach Aktenlage nicht erkennbar.

Die unter Punkt 6.2.2 des Erläuterungsberichtes „Allgemeines Wohngebiet“ in Aussicht gestellte Nichtzulassung auch nicht störender Gewerbebetriebe, die ausnahmsweise zulässig wären, halten wir für überdenkenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Christian Schiffner
Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung

Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg
Betriebsberater
Abteilung Wirtschaftsförderung

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Für die Nichtzulassung nicht störender Gewerbebetriebe sind folgende städtebauliche Gründe maßgebend:

- Aufgrund der besonderen Lage des WA-Gebietes (Lage auf rückwärtig zur Straße liegenden Flächen, Lage an der Tollense) ist das Gebiet insbesondere für die Wohnnutzung geeignet.
- Aufgrund der Beschränkung der verkehrlichen Erschließung (Stichstraße und Fahrbeziehungen rechts rein/rechts raus nur möglich) sollen die Verkehrsbelastungen im Plangebiet begrenzt bleiben und Störungen der zukünftigen Bewohner verhindert werden.

Für die Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe stehen im Stadtgebiet ausreichend andere Flächen zur Verfügung. Die Festsetzungen werden nicht geändert.



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

IHK zu Neubrandenburg | PF 110253 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Viola Brentführer
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	☒
R	04. Aug. 2009	G
WVL		V
		F
Antw.	Eing.-Nr.: 1613	D

Ihr Ansprechpartner
Renée Zwingmann

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

E-Mail
renee.zwingmann@neubrandenburg.

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-512

3. August 2009

Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 7. Juli 2009 mit der Information über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 „An der Tollense“ und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Aus der Sicht der IHK zu Neubrandenburg gibt es zum gegenwärtigen Planungsstand nachfolgende Hinweise:

Im Abschnitt 9.0 der Begründung (Immissionsschutz) wird auf die Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstrassen eingegangen. Wir vermissen in diesem Abschnitt Hinweise auf die bestehende gewerbliche Nachbarschaft, z. B. Anlagenbau, Hotel, Gastronomie oder Musiktheater „Alter Schlachthof“. Die gewerblichen Belange müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Es muss sichergestellt sein, dass sich durch die geplanten allgemeinen Wohngebiete keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Unternehmen in der Nachbarschaft ergeben werden. Die Planungsunterlagen sollten entsprechend ergänzt werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 sollen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden. Wir geben zu bedenken, dass durch den beabsichtigten Ausschluss die Möglichkeit, im eigenen Haus ein Unternehmen zu gründen, nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Interessenten, die „Wohnen“ und „nicht störende Gewerbe“ unter einem Dach realisieren wollen, werden sich nach anderen Standorten umsehen müssen bzw. ihre Vorhaben könnten durch den Ausschluss unzulässig werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Renée Zwingmann

Renée Zwingmann

03.08.2009 (13.2)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zur gewerblichen Nachbarschaft:

Im Ergebnis der Prüfung der gewerblichen Nachbarschaft ist festgestellt worden, dass die verträgliche Zuordnung der Nutzungen untereinander gegeben ist und durch die angrenzenden Gewerbebetriebe keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

In der Begründung werden die entsprechenden Anmerkungen ergänzt.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.1:

Für die Nichtzulassung nicht störender Gewerbebetriebe sind folgende Gründe maßgebend:

- Aufgrund der besonderen Lage des WA-Gebietes (Lage auf rückwärtig zur Straße liegenden Flächen, Lage an der Tollense) ist das Gebiet insbesondere für die Wohnnutzung geeignet.
- Aufgrund der Beschränkung der verkehrlichen Erschließung (Stichstraße und Fahrbeziehungen rechts rein/rechts raus nur möglich) sollen die Verkehrsbelastungen im Plangebiet begrenzt bleiben und Störungen der zukünftigen Bewohner verhindert werden.

Für die Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe stehen im Stadtgebiet ausreichend andere Flächen zur Verfügung. Die Festsetzungen werden nicht geändert.

03.08.2009 (18.1)

109 19:28 UDN: AN:5552951 S

Abt. Stadtplanung

BUND

Freunde der Erde

R 05.08.2009

WVL

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. & Fax (0395) 6 606 912 eMail bund.neubrandenburg@bund.de

Eintr. Nr.: 1620

L Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
B Deutschland
G Friends of the Earth Germany
V Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
F
D

Real

Mas

Stadt Neubrandenburg
- Fachbereich Stadtplanung -
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg,
den 3. August 2009

Bebauungsplan Nr.37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorstand des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., hat mich mit der Erstellung dieser Stellungnahme beauftragt und bedankt sich für die Einräumung des Mitwirkungsrechtes.

Der BUND lehnt die vorgesehene Fällung der Eichen auf dem ehemaligen Gelände von „Büngers Garten“ ab. Es handelt sich dabei um die letzte Erinnerung an eine lokalhistorisch bedeutsame Gaststätte.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Schmidt
- Kreisvorsitzender -

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet ist in diesem Bereich nur über die Rostocker Straße aus erschließbar. Es sind Zuwegungen erforderlich. Der vorhandene Gehölzbestand wurde begutachtet. Die Eichen weisen bereits eine stark eingeschränkte Vitalität auf; die Bruchsicherheit und die Verkehrssicherheit sind nicht vorhanden. Aufgrund der geplanten Bauarbeiten wird sich die Restzeit der Eichen rapide verkürzen. Im Ergebnis der Begutachtung wird die Fällung der Bäume empfohlen.

Die Stadt hat im Flächennutzungsplan die Überplanung der Flächen mit Misch- bzw. Wohnbauflächen vorgenommen und die bauliche Nutzung geplant. Die Festsetzungen werden nicht geändert.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**

13. AUG. 2009



Amt für Raumordnung und Landesplanung, Helmut-Just-Str. 2-4, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklung, Abt. Stadtgestaltung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

1710 Abt. Stadtplanung		Bearbeiter: Frau Körsten
Abt. Az.:		Telefon: 0395 777551-106
T	Eingang am <i>Hand</i>	heikrun.koersten@
R	13. AUG. 2009	afirms.mv-regierung.
WVL		AIRL MS/ 506.12
Antw.	Eing.-Nr.:	4-016/08
		Datum: 10.08.2009
		Bitte neue An-
		sd-Dritt beachten!

Mas

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ der Stadt Neubrandenburg

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beabsichtigt für das Gebiet „An der Tollense“ eine Wohnnutzung zu entwickeln. Die Stadt hat dazu den o. g. Bebauungsplan in Aufstellung.

Dieser ist dem Amt für Raumordnung und Landesplanung in einer ersten Entwurfsfassung im II. Quartal 2008 vorgestellt worden. Hierzu sind der Stadt mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.06.2008 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt worden.

Die Stadt hat die Arbeiten am Bebauungsplan Nr. 37 fortgesetzt und den überarbeiteten Satzungsentwurf zum Bebauungsplan zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

Die Stadt Neubrandenburg hält am bisherigen Planungsansatz fest. Die Stadt Neubrandenburg zielt mit dem vorliegenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf eine Fläche mit innenstadtnaher Lage ab. Die angezeigten Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit raumordnerischen Zielstellungen zur Stadtentwicklung nach Pkt. 5.2.2 des RROP MS, wonach Reaktivierung und Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen sowie Neuordnung von unter- und kümmergenutzten Flächen wesentliche Faktoren zur Verbesserung der Funktion, Struktur und Gestalt der Städte in der Region darstellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ der Stadt Neubrandenburg den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Gerhard Lüdke

nachrichtlich:
VM, Abt. 4, Sachgebiet 420;

10.08.09 (1.3)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Der B- Plan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Auftrag der
**Verbundnetz
Gas AG**

GDMcom mbH · Maximilianallee 4 · 04129 Leipzig
Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingang am:
R	04. AUG. 2009
WVL	UB
Antw.	Eing.-Nr.: 1616



GDMcom

Ansprechpartnerin:
Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461
Fax: (0341) 3504-100
Ute.Hiller@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 61.30.037
07.07.2009
Unser Zeichen: GEN / HI
08682/09/00

30.07.2009

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 "An der Tollense"
Stadt Neubrandenburg
Unsere Registriernummer: 08682/09/00

Sehr geehrte Damen und Herren,

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Ute Hiller
Sachbearbeiterin
Auskunft/Genehmigung

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Abt. Stadtplanung		STADTWIRTSCHAFT NEUBRANDENBURG
NE		
Abl. Az.:		
T	Eingang am:	☒ X
R	17. Juli 2009	☐ G
WVL	UBr	☐ V
Anfw.	Eing.-Nr.: 1472 h.H.	☐ F
		☐ D

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH ■ Eschenhof 11 ■ 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
und Soziales
Abteilung: Stadtplanung
Friedrich – Engels – Ring 53
17033 Neubrandenburg

NB, den 2009-07-16
Se/ Ne/ Ti
Tel. 0395/ 42960 – 27
Fax. 0395/ 42960 – 66
franz.nebe@stawi-nb.de

Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

F. Nebe


Betriebsstättenleiter
Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung, Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: 61.30.037
Ihre Nachricht vom: 07.07.2009

Bearbeiter: Frau Martina Nösse
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG 400a-652.3.6 (522/09)
Tel.: 03843 - 777 205
Fax: 03843 - 777 9205
E-Mail: martina.noesse@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, 17.07.2009

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:

Neubrandenburg, Entwurf des vorh. bez. B. Planes Nr. 37 "An der Tollense"

Das o.g. Vorhaben, berührt keine Belange in den Zuständigkeiten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) als Träger öffentlicher Belange. Eine Stellungnahme zum o.g. Vorhaben wird dementsprechend nicht abgegeben.

Hinweis:

Die Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft, Altlasten, Abfallrecht und Immissionsschutz werden vom zuständigen STAUN bzw. Landrat wahrgenommen.

Im Auftrag

Martina Nösse

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am:
R	21. Juli 2009
WVL	<i>ten</i>
Antw. Eing.-Nr.:	1434

Mas

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Das STAUN wurde beteiligt.

4.5 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Maske, Petra Von: RV der Gartenfreunde [gartenfreunde-mst-nb@t-online.de] Gesendet: Dienstag, 21. Juli 2009 11:14 An: Maske, Petra Betreff: Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 37 "An der Tollense" Sehr geehrte Frau Maske, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense" gibt es aus Sicht des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg/Strelitz-Neubrandenburg e.V. keine Anregungen und Hinweise. i.A. Uwe Richter Leiter der Geschäftsstelle	21.07.2009 (18.3) <u>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</u>

5.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

31.07.2009 (3.2)

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
PF 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.		L
T	Eingang am:	B
R	(S. 12, 200)	G
WVL		V
		F
Antw.	Eing.-Nr.: 1641	D

Ihr Schreiben vom 07.07.2009, Frau Maske
PTI21, PuB2, 152862-2009, Silvana Meibauer
+49 331 123-78513, Fax +49 391 2588-5166
31. Juli 2009
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.37 "An der Tollense"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

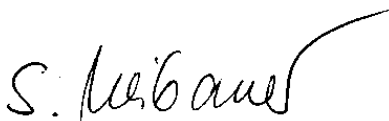
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: Ti-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229,

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

Die vorhandenen Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum.

zu 5.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
31. Juli 2009 Stadt Neubrandenburg 2 14526 Stahnsdorf, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Mit freundlichen Grüßen i. A.  Gerhard Buhl i. A.  Silvana Meibauer	

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 37 „An der Tollense“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemeinde Blankenhof
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	☒
R	17. Juli 2009	G
WVL	über	V
Antw.	Eing.-Nr.: 1473	F
		D

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden

hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“
AZ: 61.30.037

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof
am 15.07.09 zur Stellungnahme vor.

☒ Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Blankenhof, 2009-07-15
Ort, Datum

Meitzner
Meitzner
Bürgermeister

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Woggersin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
T	Eingang am:
R	18.08.2009
WVL	
Antw. Eing.-Nr.:	1746
L	
B	
G	
V	
F	
D	

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“
AZ: 61.30.037

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin0
am zur Stellungnahme vor.

1. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.
2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Woggersin, 2009-08-11
Ort, Datum


Ernst
Bürgermeister

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	☒
R	20. Juli 2009	G
WVL	BSR	V
Antw.	Eing.-Nr.: 1482 hbl	F
		D

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Mas

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden

hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“
AZ: 61.30.037

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin
am 14.07.09 zur Stellungnahme vor.

☒ Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Wulkenzin, 2009- 07-14
Ort, Datum

Blank
Bürgermeister



Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Gemeinde Zirzow
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingang am:
R	15. Juli 2009
WVL	UBI
Antw.	Eing.-Nr.: 1442
	D

Has

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden

hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“
AZ: 61.30.037

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeindevertretung der Gemeinde Zirzow
am 14.07.09 zur Stellungnahme vor.

☒ Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Zirzow, 2009-07-14
Ort, Datum

Nath

Nath
Bürgermeisterin

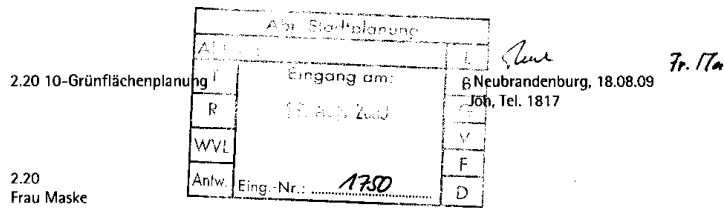


Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

Behandlung der Stellungnahmen der Abteilungen der Stadtverwaltung



Einbeziehung der Abteilungen der Stadtverwaltung in das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „An der Tollense“

Zu den übergebenen Unterlagen (Entwurf und Begründung – Bearbeitungsstand April 2009) werden für die weitere Bearbeitung folgende Anregungen und Hinweise gegeben bzw. Fragen aufgeworfen.

Zunächst Allgemeines: Die als „Vorzugsvariante“ mit übergebene Planunterlage findet in der Begründung nur insofern Berücksichtigung, als das sie verworfen genannt wurde. Falls eine Einbeziehung der Mittleren Teilgrundstücke doch noch erfolgen kann, ergibt sich ein Städtebauliches Potential, das dann abweichend von der „Vorzugsvariante“ erschlossen und parzelliert werden sollte, um den in der Begründung unter Pkt. 6.1 „Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild“ sowie der besonderen Lage am Gewässer und im zu entwickelnden Grünzug besser Rechnung zu tragen. Wurde die Zielstellung „Bauen im Garten“ mit Gemeinschaftsstellplätzen oder Carports alternativ zur Straßenbegleitenden Bebauung (s. S. 5 letzter Satz zu 1.) geprüft?

Nachfolgende Hinweise dienen insbesondere dem Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, wobei der Tollense und deren Uferzone besondere Bedeutung zukommt.

Hinweise zur Planzeichnung – Teil A: (Gelten im Wesentlichen auch für die „Vorzugsvariante“)

1.- Baugrenzen

Im nordwestlichen Planbereich sollte von der maximalen Baulandausnutzung abgesehen werden und die Baugrenze um 5-10m (anstatt vorgesehenen 3m) von der nördlichen Plangrenze zurück gesetzt werden.

2.- Grünflächen

- Die öffentlichen Grünflächen sollten als Straßenbegleitgrün ohne wesentliche Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche zugeordnet werden.

- Zum Schutz der Uferzone der Tollense und des Landschaftsbildes sollte entlang der nördlichen Plangrenze eine 3m breite private Grünfläche festgesetzt werden (Begründung nicht nur über § 8 LBauO M-V). Der Schutzzweck der Festsetzung ist durch eine textliche Festsetzung zu untersetzen.

3. - Die Fußwege zur Tollense sollten entsprechend der EFA mind. 2,20 m breit sein.

4. - geschützte Bäume, deren Wurzelbereich in den Geltungsbereich hinein reichen, sind darzustellen, um diese im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Hinweise zum Text – Teil B:

1.- Zu Festsetzung 1.4.1 -- Wenn es diese, im Übrigen schwer durchsetzbare, Festsetzung geben soll, dann sind die Bäume nach der Pflanzung auch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung sollte auf der festzusetzenden privaten Grünfläche erfolgen.

2.- Zu dem privaten Grünstreifen sind folgende neue textliche Festsetzungen zu treffen:

Der 3m breite private Grünstreifen entlang des Tollenseufers ist zu begrünen und naturnah zu gestalten. Das Geländenniveau der Baugrundstücke ist, soweit höher liegend, innerhalb des Grünstreifens an das natürliche Niveau des Tollenseufers anzugleichen. Die Grundstücke sind an der uferseitigen Grundstücksgrenze ohne Durchlässe (z.B. Gartentore) einzufrieden. Bauliche Anlagen jeder Art, einschließlich künstliche Abtreppungen, Stützwände, sowie dem naturnahen Charakter nicht

18.08.2009 (2.20.10)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Allgemeines: Eine Variante „Bauen im Garten“ mit Gemeinschaftsstellplätzen oder Carports alternativ zur straßenbegleitenden Bebauung ist von potentiellen Bauherren nicht gewollt. Wenn die mittleren Teilgrundstücke einbezogen werden können, wird die städtebauliche Lösung geprüft. Die Erschließung des Plangebietes durch Stichstraßen ist zur Sicherung der Müllentsorgung erforderlich. Die wirtschaftliche Nutzung von Bauland bei begrenzter Fläche ist so gegeben.

Planzeichnung Teil A

Zu 1.: Das Flurstück 566 hat nur eine Breite von 15,5 bis 18 m. Bei 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken hat das Baufeld eine Breite von 9,5 bis 12 m. Eine weitere Reduzierung um 2 bis 7 m ist nicht angemessen.

Zu 2.: Die öffentlichen Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün der Verkehrsfläche zugeordnet. Entlang der nördlichen Plangrenze wird eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt; textliche Untersetzungen werden nicht vorgenommen.

Zu 3.: Die EFA gilt nicht für Freizeitwege. Die Fußwege zur Tollense werden in einer Breite von 1,80 m ausgebaut. Die Breite der Verkehrsfläche wird nicht geändert.

Zu 4.: Geschützte Bäume, deren Wurzelbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, werden dargestellt.

Text Teil B

Zu 1.: Die Pflanzgebote werden geändert. Ersatzpflanzungen werden festgesetzt auf den privaten Grünflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze (3 x 2 = 6 Stück) sowie auf zwei Baugrundstücke im Bereich der Wendeflächen (2 x 1 = 2 Stück).

Für die Ersatzpflanzung wird die Pflege und dauerhafte Erhaltung festgesetzt.

Zu 2.: Die konkreten Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung werden nicht als Festsetzung aufgenommen.

Zu 1.1	Hinweise und Stellungnahmen
	entsprechende Anlagen wie Kompostanlagen, Koniferenhecken auf dem privaten Grünstreifen sind unzulässig. 5.- Zur Sicherung des Erhalts des geschützten Baumes (Walnuss) sowie der im Grenzbereich zu Flurstück 589 stehenden, bereits durch Aufschüttung geschädigten Eiche, ist folgende neue Festsetzung zu ergänzen: Im Wurzelbereich (Traufbereich zuzüglich 1,50 m) geschützter zu erhaltender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Bodenverdichtungen unzulässig. 3.- Zu Festsetzung 1.2.1 -- Dürfen Garagen und Carports nach § 12 BauNVO in den Vorgarten ? 4.- Zu Festsetzung 1.1.5 -- Sind mit den schädlichen Auswirkungen auf Gehölze, auch die im Bereich der Tollense oder auf anderen Nachbargrundstücken stehenden Bäume gemeint? Im Planbereich ist ja nur 1 Baum als zu erhaltend festgesetzt. Wie soll der Nachweis erfolgen? Der B-Plan selbst enthält keine Aussagen, inwieweit die im Gebiet geplanten Maßnahmen (Erschließung und Hochbau) bereits auch ohne Keller z. B. durch (zeitweise) Grundwasserabsenkung negative Auswirkungen auf den verbleibenden Baumbestand haben. Lediglich in der Begründung zur Notwendigkeit der Eichenfällung wird unter Punkt 7.2 darauf hingewiesen, dass sich auf Grund der geplanten Bauarbeiten die Reststandzeit (der im Planbereich stehenden Bäume) rapide verkürzt. 5.- Neue Festsetzung 2.2 hinzufügen – Die an den Grünzug an der Tollense angrenzenden Grundstücke sind an der Nordseite in Form von nicht blickdichten Zäunen sowie deren Mischformen in einer Höhe von mind. 1,20 bis max. 1,80m ohne Durchlässe (z.B. Gartentore) einzufrieden. Hinweise zur Begründung: In der Anlage erhalten Sie neben den nachfolgenden Hinweisen eine mit Eintragungen vorzunehmender Streichungen oder Änderungen versehene Begründung zurück. Hinweis zum Umgang mit § 26a LNaG M-V: Der Begriff des „Hausgartens“ umfasst Gärten, die von einer Wohnnutzung des dazugehörigen Gebäudes geprägt werden. Das bedeutet, dass die gärtnerische Zweckbestimmung einer Fläche in einem Zusammenhang mit einem Gebäude steht, das zum dauernden Wohnaufenthalt von Menschen bestimmt ist. Gärten auf Ferien- oder Wochenendgrundstücken fallen nicht hierunter. Zudem können Lager-, Hof- und Abstellflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung keine Gärten bzw. Hausgärten im Sinne des Gesetzes sein. Inwiefern die Kompensation der Eichenfällung ausreichend ist, wurde nicht geprüft. Zu empfehlen ist ein Ersatz auf öffentlichen Flächen (ggf. z. B. das Ende der Fußwege geringfügig erweitern). Die Pflanzung sowie die Entwicklungspflege sollte durch den Erschließungsträger erfolgen. Nachfolgende Hinweise sollten sinngemäß im Abschnitt „Grünordnungskonzept“ übernommen werden. Zur räumlich konkreten Umsetzung der umweltrechtlichen Vorschriften zum Gewässerschutz soll nach dem Landschaftsplan das Ufer der Tollense als naturnaher Grünzug entwickelt werden (Siehe auch Punkt 3.2 der vorliegenden Begründung). Die städtischen Entwicklungsziele im Plangebiet finden insofern Berücksichtigung, dass die Grenze des Geltungsbereichs bis auf 7 m von der Böschungsoberkante zurückgenommen wurde. Im Zuge der Beräumung des Plangebietes sind Absperungen, Gartenabfälle, Unrat etc. am Uferseuf mit zu berräumen. Eine auch nur zeitweise baubedingte Inanspruchnahme des Streifens zur Ablagerung von Materialien oder als „Baustraße“ etc. ist zu unterbinden. Der Uferschutzstreifen verbleibt im Eigentum der Stadt. Mit Flächenerwerb Flurstück 583 ist der Uferstreifen in 7 m Breite der Stadt zu übertragen. Der Lt. Landschaftsplan geplante Wanderweg an der Tollense stellt jedoch lediglich eine langfristige Option dar, die erst bei Durchgängigkeit des Ufers umgesetzt werden kann. Ein Anspruch auf eine Pflege des Uferstreifens durch die Stadt besteht nicht. Darüber hinaus würde eine Pflege oder Nutzung seitens der Privatanlieger (z.B. z.B. Rasenpflege, Anpflanzungen, Wasserentnahme/-einleitung) den umweltrechtlichen Vorschriften zuwider laufen. Die Festsetzung zur uferseitigen durchgangslosen Einfriedung der Privatgrundstücke soll der Durchsetzung der umweltrechtlichen Vorschriften dienen und den öffentlichen Charakter des Uferstreifens hervorheben (z.B. auch zum Schutz von Erholungssuchenden vor Belästigungen durch Haushunde u. a. sowie der Sicherstellung, dass im Laufe der Zeit keine „schleichende“ in Besitznahme Zu 5.: Hinsichtlich des Detaillierungsgrades von Festsetzungen in Bebauungsplänen ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu berücksichtigen. Der Schutz des Wurzelbereichs ist bereits in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ geregelt. In der Begründung wird auf die DIN 18920 hingewiesen. Zu 3.: Der Bau von Garagen und Carports wird ohne Einschränkungen im Plangebiet zugelassen. Es werden nur für Nebenanlagen Einschränkungen festgesetzt; sie werden erst in Flucht bzw. hinter den straßenseitigen Fassaden der an der Rostocker Straße, Alten Rostocker Straße und den geplanten Anliegerstraßen (Stichstraße mit Wende) liegenden Hauptgebäude zugelassen. Die Festsetzung 1.2.1 wird entsprechend geändert. Zu 4.: Im Rahmen der Beantragung der Ausnahme sind die notwendigen Nachweise zu erbringen. Zu 5.: Festsetzungen zu Höhen und Form der Zäune werden nicht vorgenommen. Zu Hinweise zur Begründung: Die Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Beseitigung geschützter Bäume wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 12 Bäumen. Die Pflanzgebote werden geändert (siehe Abwägung zu Text Teil B/Punkt 1.). Im Plangebiet lässt sich eine vollständige Kompensation nicht realisieren. Gegen eine Ausdehnung der öffentlichen Flächen sprechen die Bedenken anderer Träger öffentlicher Belange. Die für das Plangebiet zutreffenden Hinweise werden in den Abschnitt „Grünordnungskonzept“ aufgenommen.

Zu 1.1 Hinweise und Stellungnahmen	
der für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen durch Pflanzungen von Sträuchern, Kompostanlagen oder Ähnlichem erfolgt). Mit den Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung des privaten Grünstreifens soll ein harmonischer Übergang zwischen Wohngebiet und dem naturnah zu entwickelnden Tollenseufer geschaffen werden. Vorschriften * § 31 BNatSchG (Schutz von Gewässern und Uferzonen), § 57 BNatSchG (Bereitstellen von Grundstücken für die Erholung), artenschutzrechtliche Vorschriften etc. §§ 25a-d WHG (Vorschriften zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie) u. wasserwirtschaftliche Vorplanungen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie § 81 LWaG M-V (7m-Uferschutzstreifen) u. a. wasserrechtliche Vorschriften  G. Johannis	

2.10.10

2.20

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am: ☒
R	G
WVL	V
Antw.	F
Eing.-Nr.:	D

01.09.2009
00521-09-13-Bi

Mas

Beteiligung der Abteilungen der Stadtverwaltung am Bauleitplanverfahren**hier: Interne Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“**

Der Entwurf und die Begründung für den Bebauungsplan lagen mir vor.
Zum Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen:

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf hat erhebliche Rechtsmängel.
Ich verweise deshalb nochmals auf den übergebenen Fachaufsatz aus der Zeitschrift Baurecht Nr.5/2009.

Ich möchte auf folgende Mängel aufmerksam machen:

-**Rechtsgrundlage** für den vorhabenbezogenen B-Plan: Ich gehe davon aus, dass es ein Plan nach § 12 Abs. 3a BauGB ist.

-**V-u.-E-Plan** fehlt.

Gemäß § 12 Abs.3 BauGB muss ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes sein. Beide Pläne können, müssen aber nicht deckungsgleich sein (§ 12 Abs.4 BauGB).

Nach der Rechtsprechung sind vorhabenbezogene B-Pläne ohne V-u.-E-Plan unwirksam. Er muss Gegenstand des Beteiligungsverfahrens und des Satzungsbeschlusses sein.

-In dem V-u.-E-Plan muss das Vorhaben hinreichend genau beschrieben werden.

Sollen beide Pläne gesondert ausgefertigt werden, sind sie textlich aufeinander zu beziehen.

-In dem vorliegenden B-Plan werden nur die Erschließungsstraßen konkret dargestellt, die geplante Wohnbebauung, welche Anlass der Planung ist, wird nicht als bauliche Anlage dargestellt. Das kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein. Ein vorhabenbezogener B-Plan muss eine Aussage zum Vorhaben machen bzw. auf den V-u.-E-Plan verweisen. Eine Straße ist eine Erschließungsanlage und kein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB.

-Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB fehlt.

Gemäß o.g. Paragraph muss im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

-**Planzeichnung-Teil A**

Verkehrsflächen: bitte festsetzen ob öffentlich oder privat

Festsetzung MI: Die Grundstücksflächen sind jeweils so klein und räumlich verteilt, dass diese Festsetzung hinsichtlich der Durchmischung nicht durchsetzbar ist bzw. unwirksam. Vorstellbar wäre im gesamten Geltungsbereich MI festzusetzen oder ein konkretes Vorhaben.

-**Text-Teil B**

Punkt 1.1.4

Bitte umformulieren „...muss mindestens...und darf höchstens...“

Punkt 1.1.5

§ 9 Abs. 3 S. 2 BauGB ist keine Ermächtigungsgrundlage zum Verboten von Kellergeschossen.

Punkt 1.2.1

Ist mit der Festsetzung beabsichtigt, dass Carports und Garagen vor der Flucht des Gebäudes stehen dürfen unabhängig von ihrer Größe? Wenn nicht sollte der erste Absatz gestrichen und der zweite Absatz evtl. ergänzt werden.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**Rechtsgrundlage:**

Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und gleichzeitig beschlossen, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der Erschließungsplan wird noch erstellt und mit den Ämtern abgestimmt; der Durchführungsvertrag wird vorgelegt.

Es wurden Baugebiete festgesetzt, unter Anwendung des Paragraphen 9 Abs. 2 BauGB wird nach Paragraph 12 Abs. 3a festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Planzeichnung Teil A:

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung MI entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Punkt 1.1.4:

Wird entsprechend umformuliert.

Punkt 1.1.5:

Das Verbot von Kellergeschossen wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Punkt 1.2.1:

Der Bau von Garagen und Carports wird ohne Einschränkungen im Plangebiet zugelassen. Es werden nur für Nebenanlagen Einschränkungen festgesetzt; sie werden erst in Flucht bzw. hinter den straßenseitigen Fassaden an der Rostocker Straße, Alten Rostocker Straße und den geplanten Anliegerstraßen (Stichstraße mit Wende) liegenden Hauptgebäude zugelassen. Die Festsetzung 1.2.1 wird nicht geändert.

1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Gemäß § 6 Abs.7 LBauO M-V zählen zu den baulichen Anlagen, welche in den Abstandsflächen zulässig sind, auch Carports und Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von 3m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m. Größere Carports und Garagen bzw. solche die nicht grenznah stehen, müssen Abstandsflächen einhalten und sollten im B-Plan gesondert geregelt werden. Punkt 1.3.2 Bitte ergänzen, dass die bezügliche DIN 4109 und das Beiblatt die Ausgabe von November 1989 ist. Punkt 2 -Rechtsgrundlage genauer zitieren: § 86 Abs.1 Nr.5 LBauO M-V betrifft Einfriedungen -Verweis auf § 84 Abs.1.Nr.1 LBauO M-V reicht nicht aus, es muss der Tatbestand genannt werden wann die Bußgeldvorschrift greifen soll. Punkt 2.1 „Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen...“ ist zu unbestimmt (die Verkehrsflächen wurden auch als öffentliche noch nicht gekennzeichnet). Sollte diese Festsetzung den Vorgartenbereich der Grundstücke im Bereich der Anliegerstraßen betreffen oder nur die Rostocker Str.? Zu empfehlen wäre den Bereich im Plan zu kennzeichnen oder konkreter zu beschreiben. In der Begründung sollte ausgeführt werden, was man unter „nicht blickdichte Zäune“ versteht. z.B. sie dürfen nicht wie eine geschlossene Wand wirken, die Zaunteile dürfen nicht breiter als die Zwischenräume sein... oder die Arten welche nicht zulässig sind konkreter unter 2.1 festsetzen: z.B. Maschendraht nur in Verbindung mit Hecken ? gez. Bielig	01.09.09 Seite 2 (2.10.10) Punkt 1.3.2: Die Ergänzung erfolgt entsprechend. Punkt 2: Die Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften werden zurückgenommen. Punkt 2.1: Nach Prüfung des Sachverhalts werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen zurückgenommen.

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Dez.: _____ / Amt: _____

2.20.20 FB 2, BO / Abwasser

An
Dez.: _____ / Amt: _____

Frau/Herr _____

2.20.20 Stadtplanung

Betr.: Stellungnahme B-Plan Nr. 37 „Ander Tollense“

Datum: 30.7.09	
Abl. Stadtplanung	
Abl. Az.: _____	L
T. _____	B
R. _____	G
WVL _____	V
Antw. _____	F
Eing.-Nr.: 1584	D

aus

mas

1. Schmutzwasserentwässerung:

Das im Planungsbereich anfallende Schmutzwasser ist aufgrund der tiefen Lage des Bebauungsgebietes überwiegend zu pumpen. Dazu befinden sich öffentliche SHS in der Bachtrufe und Rostloch Straße mit Normweiten von DN 200 Stg. an welche angeschlossen ist. Die Anbindung hat über Pumpwerke und Druckrohrleitungen zu erfolgen.

2. Niederschlagswasserentwässerung

Für die Entwässerung von Niederschlagswasser gibt es keinen Anschlusszwang. Es sollte, wenn möglich, auf dem anfallenden Grundstücken versickert werden. Da zu vermuten ist, dass im Planungsbereich das Grundwasser relativ hoch ansteht ist diese Möglichkeit planmäßig genauer zu untersuchen. Dazu stellt das Institut BWA - A 138 die Berechnungsmethode für Tüfden, Regen- u. a. - Bemessungen dar. Eine weitere Variante zur Niederschlagswasserbeseitigung stellt die Einleitung in die Tollense dar. Dazu sind Absprachen zur Einleitung mit der oberen Wasserbehörde, dem STAW Neubrandenburg zu treffen und die Einleitmöglichkeit im Vorfeld zu untersuchen.

mit freundlichen Grüßen

Peter Hane

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Die notwendigen Abstimmungen zur Niederschlagswasserableitung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

1.4 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Maske, Petra Von: Kohls, Bärbel Gesendet: Dienstag, 18. August 2009 15:32 An: Maske, Petra Betreff: Planverfahren vorhabenbezogener B-Plan Nr. 37 "An der Tollense" Hallo Frau Maske, ich habe den Entwurf geprüft. Aus unserer Sicht gibt es lediglich die Anmerkung, dass bei dem vom SIM eingebrachten Verkaufsbeschluss die jetzige Vorzugsvariante keine Rolle gespielt hat. Sollte diese jedoch zum Tragen kommen, wäre lediglich zu prüfen, ob auf Grund der Änderung der Straßenführung die Verkaufsvorlage entsprechend zu präzisieren ist. Diese Aufgabe würde sich dann zu gegebener Zeit stellen und den Verkauf hoffentlich nicht zeitlich verzögern. Mit freundlichen Grüßen Bärbel Kohls Sachbearbeiterin Liegenschaften Tel.: 0395 555-2718 Fax: 0395 555-2940 e-mail: Baerbel.Kohls@neubrandenburg.de	18.08.2009 (9.00.40) <u>Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.</u> Die Vorzugsvariante kommt aus gegenwärtiger Sicht nicht zum Tragen. Die Verkaufsvorlage wird ggf. im Ergebnis der Prüfung präzisiert.

1.5 Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

14.08.2009 (2.40)

2.40

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	I
T	Eingang am:
R	10. 2009
WVL	
Antw. Eing. Nr. 128	D

Neubrandenburg, 14.08.09
RR - 2623

Mas

Real

2.20

Frau Maske

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Frau Maske,

seitens der Abt. 2.40 wird der Überplanung des Areals zugestimmt.

Mit dem geplanten Wohngebiet ergibt sich die Chance zur Errichtung eines attraktiven kleinen Wohngebietes in Zentrumsnähe, welches eine Bereicherung der im Stadtgebiet angebotenen Wohnformen darstellt.

Die Bemühungen zum Erwerb des Flurstückes 585 und einer Teilfläche des Flurstückes 583 wollte trotzdem nicht aufgegeben werden; ggf. sollten die Teilflächen im Randbereich eines eventuell möglichen Trassenkorridors zwischen den Wendehämmern zuletzt verkauft werden, um eine Entwicklungsoption für ein zusammenhängendes Wohngebiet zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Renner
Frank Renner

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

Die Bemühungen werden nicht aufgegeben. Sollte sich im Rahmen der weiteren Vorbereitungen bzw. der Umsetzung noch die Chance ergeben, dass ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt werden kann, wird diese auch genutzt.

17.08.2009 (9.10 / 9.20.10 u. 30 / 9.40)

9.00

Abt. S. Planung		Neubrandenburg, 17.08.2009 <i>TH</i>	
Abl. Az.:	Eingang am:	AZ:	<i>TH</i>
T	19. Aug. 2009	B	
R		G	
WVL		V	
Antw.	Eing. Nr.: <i>1757</i>	F	
		D	

2.20
Frau Brentführer

Verh. bez. B-Plan 37 An der Tollense Stellungnahme 08-09

Paul

Einbeziehung in das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes
Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

zum o. g. Vorhaben gibt SIM folgende Stellungnahme ab:

Wenn die unten genannten Hinweise und Forderungen eingehalten werden, gibt es keine weiteren
Einwände zu den vorgelegten Unterlagen.

Die Belange der Straße werden nicht beurteilt, da sie nicht an SIM übertragen worden sind:

Laut Organisationsverfügung zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben als Straßenbehörde und Träger
der Straßenbaulast vom 12.01.2005 Punkt 2.1 bezieht sich die Übertragung nicht auf das
Beteiligungsverfahren bei städtischen Bauleitplanungen.

9.10 – LSG – Liegenschaften/Geodatsenservice

In den Plänen ist der Straßename „Alte Rostocker Straße“ eingetragen:

- Soll dieser Straßename nun offiziell per Beschluss gemacht werden?
- Sind für die neuen Stichstraßen Straßennamen zu beschließen oder sollen sie der „Alten Rostocker
Straße“ zugeordnet werden?

9.20.10 – BWH – Bewirtschaftung Hochbauten

keine Einwände

9.20.30 – UBG – Unterhaltung / Betrieb Grünflächen

Der in beiden Varianten vorgesehene Fußweg zwischen den Baugrundstücken in Verlängerung der
Anliegerstraßen und der Tollense stellen aus unserer Sicht kein Interesse für eine öffentliche
Wegebeziehung dar. Gleiches gilt auch für die geplanten öffentlichen Grünflächen. Folgekosten aus
der Bewirtschaftung sollten hier für die Stadt nicht entstehen.

9.40 – PMT – Projektmanagement/Technik

keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

Benischke

Lange

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

9.10 – LSG

Zur Beschlussfassung über die Straßennamen wird folgender Vorschlag unterbreitet:

Teilfläche 1: An der Tollense

Teilfläche 2: Büngers Garten

9.20.30 – UBG

Die Stadt hat den Uferweg an der Tollense als langfristiges Ziel in ihren vorbereitenden
Bauleitplänen aufgenommen. Im Bebauungsplan ist somit die Option für eine spätere
Anbindung (Zugang für die Allgemeinheit) zu berücksichtigen. Der geplante Fußweg ein-
schließlich des 7 m breiten Uferstreifens verbleibt im Eigentum der Stadt.

Bei den festgesetzten Grünflächen handelt es sich um Straßenverkehrsgrünflächen, die
ebenfalls im Eigentum der Stadt bleiben.